

Роль соціального інституту сервісу в інституціональній матриці нашої країни, таким чином, вбачається у збереженні її цілісного збалансованого розвитку. Низка напрямків сервісної діяльності, що активно розвиваються за західним зразком, виступають необхідною для підтримки рівноваги в розвитку інституціональною формою зразка Y-матриць.

Однак, ряд галузей сервісної діяльності в Україні зберігають централізований принцип функціонування, характерний для інституціональних X-матриць, насамперед, це сфера ЖКГ, у якій діють монопольні підприємства. Для цієї сфери характерний переважно комунальний тип матеріально-технічного середовища, що значною мірою, відповідно до розглянутої концепції, і визначає характер інституціональної матриці. На подолання застарілої форми розвитку та впровадження ринкових відносин у цю сферу спрямована реформа ЖКГ, однак істотних змін вона поки не принесла.

Таким чином, пошук оптимального співвідношення редистрибутивних і ринкових моделей господарювання є необхідною стратегією розвитку сучасного українського суспільства не тільки на рівні взаємодії базових і комплементарних інститутів, а й усередині самого соціального інституту сервісу, що охоплює велику сферу господарювання країни та включає елементи, характерні як для X, так і для Y інституціональних матриць.

ЛІТЕРАТУРА

1. Александров Ю. И. Типы ментальности и институциональные матрицы: мультидисциплинарный подход / Ю. И. Александров, С. Г. Кирдина // Социологические исследования. – 2012. – № 8. – Т. 340. – С. 3–13.
2. Кирдина С. Г. Институциональные матрицы и развитие России. (Изд.2-е, перераб. И дополн.) / С. Г. Кирдина. – Новосибирск : ИЭиОПП РАН, 2001. – 307 с.
3. Кирдина С. Г. Эволюционная модернизация институциональной структуры в переходной экономике России / С. Г. Кирдина // Стратегии динамического развития России: единство самоорганизации и управления. Материалы Первой международной научно-практической конференции. – М. : Издательство «Проспект», 2004. – Т.1. – С. 231–245.
4. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики / Д. Норт ; пер. с англ. А.Н. Нестеренко, пред. и науч. ред В.З. Мильнера. – М. : Фонд экономической книги «НАЧАЛА», 1997. – 180 с.

Коваленко Н. В., канд. держ. упр., ст. викл.
*Харківський регіональний інститут державного управління
Національної академії державного управління
при Президентіві України, Україна*

МІСТО ЯК ЧИННИК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ІСТОРИЧНІ ВИМІРИ

Ринок нерухомості, звичайно, є феноменом сучасного розвинутого ринкового суспільства. Що стосується доринкового суспільства, а також

тривалого періоду історії виникнення, становлення та укорінення ринкових відносин, то в історії суспільної думки можна знайти ґрунтовний аналіз цих процесів, зокрема, окремих ринкових операцій (продаж, оренда, іпотека) з певними видами нерухомості (земля, житло) [1; 5; 10;11].

Відомо, що суспільну думку античного світу цікавлять питання підвищення ефективності рабовласницького господарства. Так, Платон (427–347 рр. до н.е.) не лише започатковує певну «стратифікацію» суспільства, а й намагається захистити ідею про поділ праці як основний принцип побудови міста-держави (поліса). Зрозуміло, що поділ праці як у полісах, так і між полісами, може обслуговувати торгівля й гроші. Платон звертає увагу на дві функції грошей (міра вартості та засіб обігу). Для внутрішнього обігу пропонувалось карбування монети ремісниками, а для зовнішнього – державою. Окрім того, в «ідеальній державі» заборонялося позичати під відсотки та купувати товари в кредит, а також пропонувалася регламентація в коливанні цін [5, с. 54; 7].

Разом з тим, іще в законодавстві Солона (VI ст. до н. е.) уперше вживається слово «іпотека». Отже, для набуття права власності на землю чи іншу нерухомість, що мала іпотеку, вважалось недостатнім лише угоди між продавцем і покупцем. Вимагалось виконання умови, за якою треті особи могли переконатись в існуванні такого права на основі наявної доступної інформації про таке право [8, с. 6].

Вважається, що першим мислителем, хто спробував дати теоретичний аналіз економічних явищ, був древньогрецький філософ Арістотель (384 – 322 рр. до н. е.). Услід за Ксенофонтом (430–355 рр. до н. е.), Арістотель звертається до аналізу такого виду господарювання, як «економіка» (від *грец.* житло, господарство і закон, правило), маючи на увазі правила ведення домашнього господарства, придбання благ для будинку і держави [2, с. 381–398; 5, с. 57]. Його цікавить те, що виглядає *природним і справедливим* («Нікомахова етика»). В основі поділу праці він убачає економічну необхідність, що «зв'язує людей в одне», тобто призводить до обміну. Отже, поділ праці – це непорушний закон спільного життя людей. З'ясовуючи способи використання благ, мислитель по суті відкриває дві характерні особливості товару: споживчу вартість і мінову вартість. Досліджуючи історичний процес зародження й розвитку мінової торгівлі, він виявляє основні економічні чинники як необхідність, що сприяють утворенню держави (обмін та торгівля) («Політика») [2].

Не менш цікавою є економічна думка Стародавнього Риму (II ст. до н. е. – II ст. н. е.). Соціально-економічною основою тодішнього поліса можна вважати міську землеробську громаду – об'єднання вільних і рівноправних приватних земельних власників. У працях «Про землеробство», «Про сільське господарство» та багатьох інших захищається натуральне господарство, виправдовується рабство, пропонуються реальні шляхи та заходи для підвищення ефективності рабовласницьких латифундій [5, с. 58–62, 73].

У цілому, форми земельної власності в Стародавньому Римі зазнали суттєвої еволюції: від землі, як виключно державної власності до вілл (25 – 100 га) та латифундій із десятками тисяч гектарів землі і на початку нової ери до невеликих ділянок землі (парцели), що надавалися полокам-землеробам, вільновідпущеним рабам та іншим власникам на основі оренди. Що стосувалося права приватної власності на землю, то його гарантувало римське законодавство і держава [там же, с. 47].

Окрім багатогалузевого сільського господарства (виноградарство, городництво, садівництво), успішно розвивалося ремесло, що мало як географічну (завойовані території), так і галузеву спеціалізацію. Активно розвивається й міське господарство: міські фортеці, храми, палаци, громадські споруди, водогони, лазні, каналізація та ін., що вимагає досконалої майстерності в обробці каменю, граніту, мармуру, в різьбі по них.

Отже, щодо «нерухомості» в сучасному її розумінні, то для древньогрецького та давньоримського суспільств є притаманною приватна власність на землю і на будівлі (житло). Але ні те, ні інше не є предметом торгівлі як комерції, тобто спеціальної приватної діяльності, пов'язаної з продажем землі чи житла. Принаймні ці питання не актуалізуються в дослідженнях античних мислителів. Головними інститутами, що опікаються земельними проблемами можна вважати «державу» і «право».

Звернемось до історичних документів раннього середньовіччя стосовно теми дослідження на прикладі Королівства франків V–IX ст. («Салічна правда» – кодекс права салічних франків, що складений при Хлодвігу (481–511 рр.)). Початково, як відомо, зберігається селянська громада, натуральне господарство, слабо розвинуті товарно-грошові відносини. Відтак, «Салічна правда» визначає верховне право громади на орну землю, земельні угіддя, тобто захищає суверенність громади. Разом з тим, поступово з'являються і приватні господарства на землях громади, що також вимагають захисту законом. Йдеться про процес природної (звичайної) трансформації у Франкському королівстві родової землеробської громади в сусідську – марку, де переважало індивідуальне чи сімейне господарство.

Цікавим фактом є те, що, з одного боку, наділи орної землі, сади, виноградники, ділянки лісу, луки та пасовища починають передаватися у спадок, а з іншого, – з'являється приватна власність, що стосується будинку (житла) разом з присадибною ділянкою землі та рухомим майном. Неподільні ж угіддя залишаються спільною (колективною) власністю громади. Права відчуження землі франки не знали [5, с. 49, 74].

У другій половині зазначеного періоду спадкові наділи поступово збільшуються і перетворюються на алод (приватну сімейну власність), що вільно відчужується (разом з житлом як нерухомість), тобто продається, обмінюється, заповідається, дарується без будь-якого дозволу марки (громади). Таким чином, марка зберігає колективну власність на угіддя, проте, з'являється приватна власність на орні землі, що ґрунтується на вільній праці громадян.

Справжнє економічне і культурне зростання суспільства є характерним лише для стадії розвинутого феодалізму (починаючи з XI ст.). Для нього притаманна ієрархія успадкованих соціально-юридичних статусів, що стосуються окремої людини, суспільних груп, корпорацій, соціальних станів. Правом наділяються й неживі речі (предмети) та інститути: землі, володіння, міста, ринкові площі, церкви, монастирі тощо. Але право не є уніфікованим, відтак, можна говорити про місцеве чи особове право, що постійно варіюється, часто є неписаним, існуючим лише у вигляді звичаїв. Воно мислиться як споконвічне, старовинне і тому «добре», вище государя, обов'язкове для усіх [9, с. 690].

Починаючи з XII ст. західноєвропейська економічна думка звільняється від натурально-господарської орієнтації, акцентуючи на товарному виробництві. Цьому сприяє потужний розвиток міст (так звана «комунальна революція»), що отримують право на самоврядування на основі Магдебурзького права (XIII ст.). Міста отримують право на власне автономне урядування, власний суд тощо. Магдебурзьке право унормовує торгівлю та ремесла, діяльність цехів і купецьких гільдій, порядок оподаткування, звільняє міста від більшості феодальних повинностей [5, с. 66–67]⁹.

Уперше поняття «нерухомості» як особливого об'єкта, що відокремлений від земельної власності, з'явилося в російському законодавстві за часів Петра І у зв'язку з проведенням реформи земельно-правових відносин (1714 р.), коли було узаконено єдину для того часу підставу для землеволодіння. Основною формою власності на землю стають маєтки (estate), усе майно, що розташовувалось на землі маєтку стало «поземельною власністю», а саму землю почали називати нерухомим майном (realestate), або нерухомою власністю (realproperty, realty) на відміну від індивідуальної (особистої) власності (personalproperty, personality) [6, с. 150].

Таким чином поступово формується «сміслові поле» ринку, ринкового суспільства та ринкових відносин в історії суспільної думки. Проте, найбільш відчутних (помітних), суттєвих змін воно зазнає у зв'язку з генезисом і розвитком ринкового суспільства. Відповідно, зазнають змін і економічні теорії: меркантилізм, XV – перша пол. XVII ст.; класична політична економія, друга пол. XVII – перша пол. XIX ст.; маржиналізм, остання

⁹ На українських землях близько 50-ти міст протягом XIV–XVIII ст. отримують *Магдебурзьке право* – середньовічне право окремих міст, що частково звільнялися від управління і суду великих земельних власників та створювали власні органи місцевого самоврядування – магістрати.

Важливим джерелом для осмислення суспільних відносин доби Київської Русі є зведення законів давньоруського права «Руська правда» XI–XII ст. Права власності стосувалися не лише землі та угідь, а й рухомого майна (коні, знаряддя виробництва тощо). Укладалися договори на міну, купівлю-продаж, позику, поклажу, особистий найм. Найповніше було урегульовано договір позики, що упорядковував відсоток з боргів, обмежуючи свавілля лихварів. Об'єктами позики були не лише гроші, а й хліб, мед тощо. Застосовується право стягувати податки, отримувати ренту і т. ін.

третина XIX – поч. XX ст.; кейнсіанство, 30-ті рр. XX ст. – сучасність; монетаризм, 50-ті рр. XX ст. – сучасність тощо.

На ринок у сучасному суспільстві покладається низка важливих функцій, зокрема: остаточне визначення вартості товарів і послуг, обсягів їх реалізації, а також перетворення продукту праці на товар, забезпечення неперервності процесу суспільного відтворення (наприклад, зв'язку між виробництвом і споживанням), формування цілісної економічної системи у її взаєминах з іншими національними економіками в масштабі світового ринку; спонукання виробників товарів і послуг до зниження індивідуальних витрат нижче від суспільно необхідних, підвищення суспільної корисності товарів і послуг, їхніх якостей і споживчих властивостей; сприяння контролю споживачів за виробництвом та вирівнюванням цін; посилення конкуренції між виробниками товарів та послуг в окремих країнах і в межах світового господарства тощо [4, т. 1, с. 235].

Що ж стосується виникнення *ринку нерухомості* в історії становлення і розвитку капіталізму, то можна наполягати, на нашу думку, на тому, що майже до початку XX ст. він іще не існував як значний окремий сегмент ринку. Можливо, першим поступово набирає обертів у межах монополізації капіталістичного виробництва ринок комерційної нерухомості. Проте, головними об'єктами купівлі-продажу тривалий час залишалися земля й будівлі, які на ній знаходились, та крупні маєтки, а основними інститутами, що забезпечували операції з нерухомістю були держава та право. Причин цього, на наш погляд, декілька:

- демографічна причина, населення Землі не досягло того рівня щодо кількості, коли актуалізується проблема житла (усього 350 р. тому населення Землі сягало 550 млн. чол., у 1820 р. – 1 млрд. л. й після цього стрімкого зростає до 2 млрд людей на початку XX ст. [3, с.97]);

- розвиток капіталістичного виробництва ще не призводив до суттєвих проблем, пов'язаних з урбанізацією міст;

- бідність переважаючої частини населення в усіх країнах світу не дозволяла вирішувати питання покращення умов його проживання.

Достатньо помітним стає державне регулювання, як складова господарського механізму ринкової системи, після економічної кризи 1929–1933 рр. у США, яка на практиці довела неспроможність ринкового та корпоративного регуляторів забезпечити сталий стан і розвиток економіки. Вперше обгрунтував необхідність державного регулювання ринкових відносин англійський економіст Дж. М. Кейнс. На противагу економістам XVIII–XIX ст. Дж. М. Кейнс та його послідовники довели, що забезпечити безперебійність капіталістичного відтворення без втручання держави в економіку неможливо. Державу вони розглядали як головний стимулятор попиту і чинник активізації підприємництва у господарському житті [5, с. 305-320].

Кейнсіанська теорія, визнаючи обмеженість стихійного ринкового механізму щодо забезпечення макроекономічної рівноваги, доводить

необхідність державного регулювання ринкової економіки, насамперед, як стимулювання сукупного попиту шляхом заохочення інвестиційної діяльності.

Таким чином, історія розвитку ринкового суспільства свідчить про те, щосам ринок неспроможний вирішувати нагальні соціальні питання, в тому числі, і щодо доступності для громадян якісного житла. В історії суспільної думки знайшовся мислитель, який звертає увагу фахівців на зв'язок між соціальним поступом та моральними стосунками людей, «духом капіталізму» (Макс Вебер). Майже водночас виникає й «поведінкова економічна теорія», яка включає до предмету своїх досліджень світ народних традицій, звичок, способів мислення, а можливо й архетипів культури, тобто все те, до чого люди так чи інакше пристосовують своє життя – переплетення взаємопов'язаних суспільних інститутів [4]. Йдеться про те, що саме за допомогою відповідних інститутів (формальних чи неформальних) можуть виникати і виявляти себе наслідувані чи надбані в процесі життєдіяльності стилі суспільної поведінки, які дозволяють зберегтися та розвиватися певній соціальній системі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Ажнюк М.О. Основи економічної теорії: [навч. посібник] / М.О.Ажнюк, О. С. Передерій. – К.:Знання, 2008 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://pidruchniki.com/18800413/politekonomiya/infrastruktura_rinku_sut_funktsiyi
2. Аристотель. Никомахова етика. Політика / Аристотель // Соч.: В 4-х т. [пер. с древнегреч.; общ. ред. А.И. Доватура]. – М.: Мысль, 1983. – Т. 1. – С. 53–293; 375–644.
3. Бабаєв В.М. Управління великим містом: теоретичні та прикладні аспекти: [Монографія] / В.М. Бабаєв. – Х.: ХНАМГ, 2010. – 306 с.
4. Економічна енциклопедія: У 3-х т.: [редкол.] / С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – К.: Вид-чий центр «Академія», 2000 – 2002.
5. Історія економіки та економічної думки: [навч. посіб.] / О.Ю.Амосов, В. В. Калюжний, В.Л. Міненко [та ін.]; за заг. ред. д.е.н., проф. О.Ю. Амосова. – Х.: Вид-во ХарРІ НАДУ «Магістр», 2009. – 408 с.
6. Перехідна економіка: [підручник] / В.М. Геєць, Є.Г. Панченко, Е. М. Лібанова [та ін.]; за ред. В.М. Гейця. – К.: Вища шк., 2003. – 591 с.
7. Платон. Государство // Соч.: в 3-х т. / Платон. – М.: Мысль, 1972. – Т.3. – Ч. 2. – С. 89–454.
8. Разумова И.А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. – СПб.: Питер, 2009. – 304 с.
9. Философский энциклопедический словарь: [редкол.] / С.С. Аверинцев, Э. А. Араб-Оглы, Л.Ф.Ильичёв [и др.]. – М.: Сов. Энциклопедия, 1989. – 815 с.
10. Шумпетер Й. История экономического анализа: в 3-х т.: [пер. с англ.] / Й. Шумпетер; [под ред. В. С. Автономова]. – СПб.: Экон. шк., 2001. – Т. 1. – Ч. II, гл. 1-2.
11. Юхименко П.І. Історія економічних учень: [підручник] / П.І.Юхименко, П. М. Леоненко. – К.: Знання, 2005. – Розділи 1-9.